

Số: 15 /HĐXD-QLTK
V/v thông báo kết quả thẩm định BCNCKT
dự án Nhà ở xã hội tại phường Nam Ngạn,
thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hoá

Hà Nội, ngày 13 tháng 04 năm 2025

Kính gửi: Liên danh Công ty Cổ phần Viet Incons – Công ty Cổ phần
Vinaconex 21 – Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội

Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng nhận được Tờ trình số 05/2024/VI-V21-DLHC ngày 21/8/2024, Văn bản số 259/2024/VI-V21-DLHC ngày 25/9/2024 và Văn bản số 17/2024/VI-V21-DLHC ngày 29/11/2024 của Liên danh Công ty Cổ phần Viet Incons – Công ty Cổ phần Vinaconex 21 – Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội về việc trình thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá) (Mã số hồ sơ 000.00.00.G17-240822-0021).

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ hồ sơ trình thẩm định gửi kèm Tờ trình.

Sau khi xem xét, Cục Quản lý hoạt động xây dựng thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn (Dự án), thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc).

2. Nhóm dự án, loại, cấp, thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình thuộc dự án: Dự án nhóm A; công trình dân dụng; công trình cấp I; thời hạn sử dụng công trình không nhỏ hơn 50 năm.

3. Người quyết định đầu tư: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Vinaconex 21 (theo Giấy uỷ quyền số 02/04/QU/VI-V21-DLHC ngày 01/8/2024 của liên



[Handwritten signature]

danh Công ty Cổ phần Viet Incons – Công ty Cổ phần Vinaconex 21 – Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội).

4. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Vinaconex 21 (theo Giấy uỷ quyền số 02/04/QU/VI-V21-DLHC ngày 01/8/2024 của liên danh Công ty Cổ phần Viet Incons – Công ty Cổ phần Vinaconex 21 – Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội).

5. Địa điểm xây dựng: Phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa.

6. Giá trị tổng mức đầu tư của Dự án: khoảng 3.721.297.000.000 đồng

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn của chủ đầu tư và vốn huy động (vốn khác).

8. Thời gian thực hiện Dự án (theo Tờ trình): Từ 2023 đến 2028.

9. Quy chuẩn, tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng: Hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng Việt Nam, có tham khảo một số tiêu chuẩn nước ngoài.

10. Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng: Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và quản lý dự án ECOSPACE.

11. Nhà thầu khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội.

12. Nhà thầu thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần ứng dụng và phát triển công nghệ xây dựng Katexco.

II. HỒ SƠ TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Văn bản pháp lý

- Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc bổ sung danh mục dự án phát triển nhà ở xã hội vào Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2017-2020;

- Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở xã hội tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-2025, kèm theo Bản kế hoạch phát triển nhà ở xã hội tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2021-2025;

- Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc);

- Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1453/QĐ-UBND ngày 29/4/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa;

- Quyết định số 2271/QĐ-UBND ngày 17/6/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại vị trí thực hiện dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn theo Quyết định số 623/QĐ-UBND ngày 24/02/2020, kèm theo các đồ quy hoạch điều chỉnh);

- Quyết định số 3155/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực số 02, thuộc quy hoạch chung đô thị Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (kèm theo thuyết minh Quy hoạch);

- Giấy phép môi trường số 101/GPMT-UBND ngày 20/6/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa;

- Văn bản số 3225/PCTH-KD ngày 13/12/2023 của Công ty Điện lực Thanh Hóa về việc thỏa thuận nguyên tắc cấp điện cho dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa;

- Văn bản số 344/SC-KT ngày 25/3/2024 của Công ty TNHH MTV Sông Chu về việc chấp thuận chủ trương xả nước thải dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa vào kênh tiêu Bến Ngự;

- Văn bản số 252/CV-CN ngày 19/9/2024 của Công ty cổ phần cấp nước Thanh Hóa về việc thỏa thuận điểm đầu nối cấp nước cho dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa;

- Văn bản số 120/TC-QC ngày 03/3/2022 của Cục tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc chấp thuận độ cao tĩnh không xây dựng công trình;

- Một số văn bản pháp lý khác.

2. Tài liệu khảo sát, thiết kế

- Hồ sơ khảo sát địa chất công trình do Công ty Cổ phần tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội thực hiện tháng 9/2023.

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng và thiết kế cơ sở công trình do Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và quản lý dự án ECOSPACE thực hiện tháng 9/2024.

- Báo cáo thẩm tra số 89/2024/BC-KATEXCO ngày 08/9/2024 của Công ty Cổ phần ứng dụng và phát triển công nghệ Katexco.

3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu

3.1. Nhà thầu lập khảo sát xây dựng

- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần tư vấn khảo sát thiết kế xây dựng Hà Nội có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00003056 ngày 08/9/2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, giá trị đến ngày 08/9/2032.

- Chủ nhiệm lập khảo sát địa chất công trình: Phạm Quang Hiếu có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00002645 ngày 31/5/2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, có giá trị đến ngày 31/5/2027.

3.2. Nhà thầu lập thiết kế cơ sở

- Nhà thầu lập thiết kế cơ sở dự án: Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế và quản lý dự án ECOSPACE có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-00068506 ngày 02/11/2022 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, có giá trị đến ngày 02/11/2032.

- Chủ nhiệm thiết kế, chủ trì thiết kế kiến trúc: Đặng Nam Phương có chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc số QNI-KTS-00000513 ngày 27/8/2024 do Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp, thời hạn đến hết ngày 27/8/2034.

- Chủ trì thiết kế kết cấu công trình: Nguyễn Thành Công có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số BXD-00035973 ngày 15/11/2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, thời hạn đến hết ngày 15/11/2028;

- Chủ trì thiết kế cơ điện công trình: Nguyễn Văn Sáng có chứng chỉ hành nghề số BXD-00089878 ngày 29/5/2020 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, thời hạn đến hết ngày 29/5/2025.

- Chủ trì thiết kế cấp - thoát nước công trình: Lê Anh Dũng có chứng chỉ hành nghề số BXD-00111925 ngày 12/9/2023 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp, thời hạn đến hết ngày 12/9/2028.

3.3. Nhà thầu thẩm tra

- Nhà thầu thẩm tra thiết kế: Công ty CP ứng dụng và phát triển công nghệ Katexco có chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số BXD-10010067 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 24/3/2023, có giá trị đến hết ngày 24/3/2033.

- Chủ nhiệm thẩm tra, chủ trì thẩm tra kết cấu công trình: Dương Văn Tuấn có chứng chỉ hành nghề thiết kế kết cấu công trình hạng I số BXD-00010732 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 19/9/2022, thời hạn đến ngày 19/9/2027.

- Chủ trì thẩm tra kiến trúc công trình: Trần Cảnh Đạt có chứng chỉ hành nghề thiết kế kiến trúc công trình hạng I số BXD-00084840 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 07/02/2020, thời hạn đến ngày 07/02/2025.

- Chủ trì thẩm tra cơ điện, điều hòa thông gió công trình: Tưởng Phi Hà có chứng chỉ hành nghề thiết kế cơ điện công trình hạng I số BXD-00004223 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 31/5/2022, thời hạn đến ngày 31/5/2027.

- Chủ trì thẩm tra cấp, thoát nước: Vương Thị Nga có chứng chỉ hành nghề thiết kế cấp thoát nước công trình hạng I số BXD-00089692 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng cấp ngày 29/5/2020, thời hạn đến ngày 29/5/2025.

- Chủ trì thẩm tra bộ môn PCCC: Nguyễn Thế Vinh có chứng chỉ hành nghề số 2020/101 do Cục Cảnh sát PCCC và CNCH cấp ngày 21/02/2020, có giá trị đến ngày 21/02/2025.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI TRÌNH THẨM ĐỊNH

1. Thông tin chung về dự án

Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa được thực hiện trên 02 khu đất ký hiệu CC3 và VP thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc (được UBND thành phố Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 2217/QĐ-UBND ngày 17/6/2020).

Dự án có quy mô diện tích sử dụng đất khoảng 28.002,9m², gồm hai lô đất khu A và khu B, mỗi khu được bố trí 02 toà chung cư cao 25 tầng, ranh giới và một số chỉ tiêu chính của 02 khu đất như sau:

- Khu A: Phía Đông Bắc giáp đường giao thông; Phía Đông Nam giáp đường giao thông giữa 02 khu đất; Phía Tây Bắc giáp đường giao thông; Phía Tây Nam giáp đường gom, đường tránh QL1A (diện tích 14.097,6m²), mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 25 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa khoảng 9,6 lần.

- Khu B: Phía Đông Bắc giáp đường giao thông; Phía Đông Nam giáp

(Handwritten signatures)

đường giao thông và dân cư hiện trạng; Phía Tây Bắc giáp đường giao thông giữa 02 khu đất; Phía Tây Nam giáp đường gom, đường tránh QL1A (Khu B có diện tích 13.905,3m²), mật độ xây dựng tối đa 40%; tầng cao 25 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa khoảng 9,6 lần.

Bảng 1: Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của toàn Dự án

STT	Hạng mục	Diện tích xây dựng (m ²)	Tầng cao (tầng)	Tỷ lệ (%)
I	Đất Nhà ở xã hội khu A	14.097,6		100,00
1	Diện tích xây dựng NOXH1	1.231,4	25	8,73
2	Diện tích xây dựng NOXH2	4.167,3	25	29,56
3	Diện tích cây xanh, thể thao	5.623,0		39,89
4	Diện tích sân đường nội bộ	3.075,9		21,82
II	Đất Nhà ở xã hội khu B	13.905,3		100,00
1	Diện tích xây dựng NOXH1	1.333,0	25	9,59
2	Diện tích xây dựng NOXH2	3.992,0	25	28,71
3	Diện tích cây xanh, thể thao	5.345,0		38,44
4	Diện tích sân đường nội bộ	3.235,3		23,26

Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng tổng thể của các khu A và B theo hồ sơ trình thẩm định được thể hiện trong các bảng sau:

Bảng 2: Chỉ tiêu quy hoạch tổng mặt bằng khu A

TT	Nội dung	Đơn vị	TKCS trình thẩm định
I	Diện tích đất nhà ở	m²	5.398,7
1	Diện tích đất nhà ở xã hội 1 (NOXH1)	m ²	1.231,4
2	Diện tích đất nhà ở xã hội 2 (NOXH 2)	m ²	4.167,3
II	Diện tích cây xanh thể thao	m²	5.623,0
1	Cây xanh, bồn hoa	m ²	2.884,0
2	Sân thể thao, đường dạo	m ²	1.338,0
4	Bể bơi và phục vụ bể bơi	m ²	1.401,0
III	Diện tích đất sân đường	m²	3.075,9
	Tổng diện tích đất	m²	14.097,6

Bảng 3: Chỉ tiêu quy hoạch tổng mặt bằng khu B

TT	Nội dung	Đơn vị	TKCS trình thẩm định
I	Diện tích đất nhà ở	m²	5.325,0
1	Diện tích đất nhà ở xã hội 1 (NOXH1)	m ²	1.333,0
2	Diện tích đất nhà ở xã hội 2 (NOXH 2)	m ²	3.992,0
II	Diện tích cây xanh thể thao	m²	5.345,0
1	Cây xanh, bồn hoa	m ²	2.953,0
2	Sân thể thao, đường dạo	m ²	1.325,0
3	Bể bơi và phục vụ bể bơi	m ²	1.067,0
III	Diện tích đất sân đường	m²	3.235,3
	Tổng diện tích đất	m²	13.905,3

2. Phương án thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật

2.1. San nền, giao thông

- Theo nội dung tại báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định: khu vực thực hiện dự án cơ bản đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật xung quanh khu đất và đã hình thành mạng lưới giao thông đô thị, được xác định rõ ràng theo định hướng quy hoạch chung của thành phố Thanh Hoá. San nền được tiến hành trên 02 khu đất của dự án với cốt không chế san lấp thấp nhất khu là +3,6m, cốt không chế san nền thấp nhất là 3,1m, độ dốc san nền nhỏ nhất $i = 0,004$ bảo đảm thoát nước tự chảy.

- Giao thông đường nội bộ dành cho xe cơ giới: Bố trí các tuyến đường nội bộ với vận tốc thiết kế tối đa là 40km/h; tải trọng trục tính toán 100KN, Mô-đun đàn hồi yêu cầu $E_{yc} \geq 120$ Mpa. Dự án kết nối với hệ thống giao thông khu vực tại tuyến đường hiện trạng phía Đông và Tây khu đất. Tổng hợp các tuyến đường nội bộ của dự án như sau:

Bảng 4: Thông số thiết kế các tuyến đường khu A

STT	Tên tuyến	Mặt cắt	Mặt đường	Chiều dài
1	Tuyến N1	1-1	4,0m	210,0m
2	Tuyến N2	2-2	4,0m	25,0m
3	Tuyến N3	3-3	4,0m	9,0m
4	Tuyến N4	4-4	4,0m	9,0m

Bảng 5: Thông số thiết kế các tuyến đường khu B

STT	Tên tuyến	Mặt cắt	Mặt đường	Chiều dài
1	Tuyến N1	1-1	4,0m	178,0m
2	Tuyến N2	2-2	4,0m	8,0m
3	Tuyến N3	3-3	4,0m	6,0m
4	Tuyến N4	4-4	4,0m	13,0m

Các loại kết cấu áo đường, vỉa hè và bó vỉa dùng trong dự án:

- Kết cấu mặt đường loại 1 (N1), $E_{yc}=120$ MPa: Lớp bê tông nhựa chặt BTCN; Lớp nhựa tưới thấm bảm 1kG/m²; Lớp cấp phối đá dăm loại 1; Lớp cấp phối đá dăm loại 2; Lớp cấp phối đất đồi đầm chặt $K = 0,98$; Nền đất đầm chặt $K = 0,95$; Vải địa kỹ thuật không dệt 12kN/m.

- Kết cấu sân đường dành cho người đi bộ: Gạch Terrazzo dày 3cm, kích thước 40x40x3(cm); Lớp vữa xi măng M100; Lớp BTXM M150, đá 2x4cm; Lớp ni lông tạo phẳng; Nền đất đầm chặt $K = 0,95$.

- Giao thông dành cho người đi bộ: Bố trí các tuyến đường dành cho cư dân đi bộ kết nối sân tập thể thao với các khu chức năng khác. Hoàn thiện bề mặt bằng gạch Terrazzo.

- Bồn hoa cây xanh: Bồn hoa cây xanh được thiết kế dọc theo tuyến đường phân định khu vực trồng cây và các khu vực khác. Bó vỉa xây gạch đặc 220mm cao từ 300mm – 450mm ốp gạch thẻ bên ngoài tạo thành bồn hoa cây xanh.

- Rãnh đan: Sử dụng tấm bê tông đúc sẵn kích thước 30x50x6cm.

Handwritten signature

2.2. Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

- Giải pháp cấp điện: Nguồn cung cấp điện chính cho công trình được lấy từ lưới điện trung thế 22kV của khu vực cấp điện mạch vòng, sử dụng cáp chống thấm dọc 24kV luồn trong ống HDPE dẫn đến khu vực đặt các trạm trụ có bố trí tủ RMU, máy biến áp sử dụng máy biến áp khô đặt trên trụ. Dự án có bố trí 02 trạm biến áp 22/0.4kV có tổng công suất 13.000kVA gồm 04 máy biến áp: 4x2.000kVA và 02 máy biến áp: 2x2.500kVA để cấp điện cho toàn bộ phụ tải điện của dự án. Ngoài ra, dự án được thiết kế 02 máy phát điện với công suất 2x2.000kVA cấp điện cho các phụ tải ưu tiên trong trường hợp mất điện. Khu A đặt 1 máy biến áp 2500kVA, 2 máy biến áp 2000kVA đặt máy ở vị trí đầu dây nhà NOXH1 giáp ranh giới khu đất. Khu B đặt 1 máy biến áp 2500kVA, 2 máy biến áp 2000kVA ở vị trí đầu dây nhà NOXH1 giáp ranh giới khu đất.

- Cấp điện từ máy biến áp đến tủ hạ thế sử dụng cáp đồng và tủ ATS cấp đến tủ hạ thế sử dụng cáp đồng hạ thế cách điện 0,4/1kV luồn ống HDPE đi ngầm. Tủ điện tổng cấp điện cho các tầng sử dụng phương án cấp điện hình tia, cáp điện được đặt trong thang máng cáp theo trục đứng cáp đến tủ điện tầng. Tủ điện các tầng được đặt trong phòng kỹ thuật điện cấp cho các phòng dây và cáp đi trong thang, máng cáp chạy dọc theo tuyến hành lang dẫn đến bảng điện phòng.

2.3. Hệ thống cấp nước

- Nguồn nước cấp cho dự án lấy từ đường ống cấp nước ngoài nhà D400 đoạn ngã ba Duy Tân – Nguyễn Văn Bích, dẫn về bể chứa nước ngầm sinh hoạt và chữa cháy của dự án.

+ Khu A: Dung tích bể nước sinh hoạt 680m³, dung tích bể chữa cháy 468m³.

+ Khu B: Dung tích bể nước sinh hoạt 670m³, dung tích bể chữa cháy 468m³.

- Trạm bơm cấp nước bao gồm cụm bơm cấp nước sinh hoạt và cụm bơm cấp nước chữa cháy:

+ Khu A: Cụm bơm cấp nước sinh hoạt gồm 3 bơm cấp nước cho từng block nhà và 1 bơm dự phòng với công suất $Q = 45\text{m}^3/\text{h}$.

+ Khu B: Cụm bơm cấp nước sinh hoạt gồm 3 bơm cấp nước cho từng block nhà và 1 bơm dự phòng với công suất $Q = 45\text{m}^3/\text{h}$.

2.4. Hệ thống thoát nước mưa

- Toàn bộ nước mưa mái và logia được thu gom vào ống đứng thoát nước mưa có đường kính D110, sau đó được thu gom lại dưới trần tầng 1 về các ống đứng D280 trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa bên ngoài dự án.

- Toàn bộ nước mưa sân vườn được thu gom vào các ga thoát nước kích thước 650x800mm, bố trí dọc theo đường giao thông xung quanh sân vườn. Các ga thoát nước mưa được nối với nhau bằng đường ống thoát nước D315 sau đó đầu nối ra ga thoát nước mưa bên ngoài dự án.

2.5. Hệ thống thoát nước thải

- Nước thải sinh hoạt của dự án được thu gom theo 3 hệ thống riêng biệt:

+ Toàn bộ nước thải từ xí, tiểu vệ sinh của từng nhà được thu gom vào đường ống đứng thoát nước xí, tiểu sau đó dẫn đến bể tự hoại của từng nhà, xử lý

Handwritten signature and initials.

VIỆ
N L
Q N
JUN
AY

sợ bộ trước khi dẫn đến bể xử lý nước thải tập trung của dự án, công suất trạm xử lý nước thải của từng khu là: $W = 750\text{m}^3/\text{ngđ}$.

+ Toàn bộ nước tắm, rửa, giặt được thu gom vào ống đứng thoát nước rồi dẫn về bể xử lý nước thải tập trung của dự án, công suất trạm xử lý nước thải của từng khu là: $W = 750\text{m}^3/\text{ngđ}$.

+ Toàn bộ nước thải từ chậu bếp của từng nhà được thu gom vào đường ống đứng thoát nước rửa bếp sau đó dẫn đến bể tách mỡ của từng nhà, xử lý sơ bộ trước khi dẫn đến bể xử lý nước thải tập trung của dự án, công suất trạm xử lý nước thải của từng khu là: $W = 750\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nước thải sau trạm xử lý đạt tiêu chuẩn loại B, QCVN 08:2023/BTNMT được đầu nối ra hệ thống thoát nước thải bên ngoài dự án dẫn vào kênh tiêu Bến Ngự.

2.6. Cây xanh, thể thao và đường dạo, bể bơi

- Cây xanh của dự án được bố trí xen kẽ giữa công trình và đường nội bộ với tổng diện tích gồm khu A là 2.824m^2 , khu B là 2.953m^2 .

- Sân thể thao và đường dạo được bố trí giữa các tòa nhà với diện tích khu A là 1.338m^2 , khu B là 1.325m^2 .

- Bể bơi và sân phục vụ bể bơi bố trí tại trung tâm khu đất với diện tích là khu A là 1.401m^2 , khu B là 1.067m^2 .

3. Giải pháp thiết kế kiến trúc các công trình nhà ở xã hội

Theo hồ sơ trình thẩm định, tại khu đất A và B xây dựng 4 toà nhà cao 25 tầng (mỗi khu đất xây dựng 02 toà), giải pháp thiết kế công năng theo tầng là điển hình cho từng toà bao gồm: Tầng 1 được bố trí làm thương mại, dịch vụ phục vụ tòa nhà, ngoài ra một phần diện tích của tầng 1 cũng được bố trí cho các dịch vụ khác như: trực tầng, kỹ thuật, kho, phòng sinh hoạt cộng đồng và để xe; Tầng 2-3 bố trí khu kỹ thuật và không gian để xe; từ tầng 4 đến tầng 25 là tầng căn hộ. Tổng số căn hộ của dự án là 2.376 căn, trong đó số lượng căn hộ có diện tích sử dụng trên 70m^2 và dưới 77m^2 là 198 căn (chiếm 8,33% tổng số lượng căn hộ).

Giải pháp thiết kế cụ thể các công trình của từng khu đất như sau:

3.1. Công trình nhà ở tại khu A

Lô đất khu A có diện tích $14.097,63\text{m}^2$ xây dựng hai toà nhà cao 25 tầng (ký hiệu NOXH1 và NOXH2), với tổng diện tích sàn $120.013,3\text{m}^2$, bố trí 1.232 căn hộ nhà ở xã hội, chiều cao công trình $92,45\text{m}$ (tính từ mặt sân đến cao độ đỉnh mái). Các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của khu A như sau:

- Diện tích ô đất quy hoạch	: $14.097,6\text{m}^2$
- Đất xây dựng công trình chính	: $5.398,7\text{m}^2$, trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: $1.231,4\text{m}^2$,
+ Khối nhà NOXH2	: $4.167,3\text{m}^2$,
- Diện tích cây xanh, thể thao	: $5.623,0\text{m}^2$, trong đó:
+ Diện tích cây xanh, bồn hoa	: $2.884,0\text{m}^2$,
+ Diện tích sân thể thao, đường dạo	: $1.338,0\text{m}^2$,
+ Diện tích bể bơi, phục vụ bể bơi	: $1.401,0\text{m}^2$.
- Diện tích đường giao thông nội bộ	: $3.075,9\text{m}^2$.

- Tổng diện tích sàn xây dựng	: 124.013,3m ² , trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: 30.665,4m ² ,
+ Khối nhà NOXH2	: 93.347,9m ² .
- Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ ở	: 81.213,0m ² , trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: 20.198,2m ² ,
+ Khối nhà NOXH2	: 61.014,8m ² .
- Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất	: 109.966,7m ² , trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: 27.540,4m ² ,
+ Khối nhà NOXH2	: 82.426,3m ² .
- Hệ số sử dụng đất	: 7,80 lần, trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: 1,95 lần,
+ Khối nhà NOXH2	: 5,85 lần.
- Mật độ xây dựng khối đế	: 38,3%.
- Mật độ xây dựng khối tháp	: 34,5%.
- Tầng cao công trình	: 25 tầng.
- Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái):	93,0m.
- Khoảng lùi	: 6,0-10,35m.
- Tổng số lượng căn hộ	: 1.232 căn, trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: 308 căn,
+ Khối nhà NOXH2	: 924 căn.
- Dân số dự kiến	: 3.008 người.
- Diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng	: 710,1m ² .
- Tổng diện tích đỗ xe	: 10.669,4m ² .

Giải pháp thiết kế chi tiết của các công trình như sau:

a) Công trình NOXH1 tại khu A

Công trình NOXH1 có quy mô chiều cao là 25 tầng, diện tích xây dựng 1.231,4m², tổng diện tích sàn xây dựng là 30.655,4m², bố trí 308 căn hộ nhà ở xã hội. Giải pháp bố trí mặt bằng công năng các tầng cụ thể như sau:

- Tầng 1: chiều cao 5,2m, diện tích sàn 1.231,4m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất là 1.040,4m²), bố trí thương mại, dịch vụ phục vụ tòa nhà và dịch vụ khác như: trực tầng, kỹ thuật, kho, khu vực đỗ xe (có diện tích 616m²).

- Tầng 2-3: chiều cao lần lượt là 3,9m và 4,7m, diện tích sàn 1.231,4m²/tầng, bố trí khu kỹ thuật và không gian đỗ xe.

- Từ tầng 4 đến tầng 25: chiều cao 3,35m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.217,6m²/tầng (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất là 1.194,6m²), mỗi tầng được bố trí 14 căn hộ độc lập khép kín, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ là 20.198,2m². Các căn hộ có diện tích từ 39m² đến 70m².

- Tum thang: có chiều cao 5,0m, diện tích 174m² bố trí kỹ thuật, mái che thang.

- Tổng số căn hộ nhà ở xã hội của công trình là 308 căn, trong đó không có căn hộ nào có diện tích sử dụng lớn hơn 70m².



- Giao thông đứng bố trí trong công trình gồm 05 thang máy dành cho cư dân (trong đó có 01 thang máy chở hàng kết hợp chở người, 01 thang máy 2 cửa vừa chở người kết hợp chở rác, 01 thang PCCC) và 02 thang bộ thoát hiểm, giao thông ngang là sảnh kết hợp hành lang.

b) Công trình NOXH2 tại khu A

Công trình NOXH2 có quy mô chiều cao là 25 tầng, diện tích xây dựng 4.167,3m², tổng diện tích sàn xây dựng là 93.347,9m², bố trí 924 căn hộ nhà ở xã hội. Giải pháp bố trí mặt bằng công năng các tầng cụ thể như sau:

- Tầng 1: chiều cao 5,2m, diện tích sàn 4.167,3m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất là 3.068,9m²), bố trí thương mại, dịch vụ phục vụ tòa nhà và các dịch vụ khác như: trực tầng, kỹ thuật, kho, phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích bao nhiêu 710,1m²), khu vực để xe (diện tích 846,4m²).

- Tầng 2-3: chiều cao lần lượt là 3,9m và 4,7m, diện tích sàn 4.196m²/tầng, bố trí khu kỹ thuật và không gian để xe.

- Từ tầng 4 đến tầng 25 được chia thành 02 khối tháp như sau:

+ Tháp NOXH2.1 gồm các tầng từ tầng 4 đến tầng 25, chiều cao 3,35m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.232,5m²/tầng (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất là 1.211,5m²), mỗi tầng được bố trí 14 căn hộ độc lập khép kín, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ là 20.501,8m². Các căn hộ có diện tích từ 49,2m² đến 77m². Tum thang có chiều cao 5,0m, diện tích 213m² bố trí kỹ thuật, mái che thang.

Giao thông đứng bố trí trong công trình gồm 05 thang máy dành cho cư dân (trong đó có 01 thang máy chở hàng kết hợp chở người, 01 thang máy 2 cửa vừa chở người kết hợp chở rác, 01 thang PCCC, 02 thang máy chở người) và 02 thang bộ thoát hiểm, giao thông ngang là sảnh kết hợp hành lang.

+ Tháp NOXH2.2 gồm các tầng từ tầng 4 đến 25, chiều cao 3,35m/tầng, diện tích sàn khoảng 2.416,8m²/tầng (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất là 2.377,8m²) mỗi tầng được bố trí 28 căn hộ độc lập khép kín, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ là 40.513m². Các căn hộ có diện tích từ 39,8m² đến 70m². Tum thang có chiều cao 5,0m, diện tích 291m² bố trí kỹ thuật, mái che thang.

Giao thông đứng bố trí trong công trình gồm 10 thang máy dành cho cư dân (trong đó có 01 thang máy chở hàng kết hợp chở người, 01 thang máy 2 cửa vừa chở người kết hợp chở rác, 03 thang PCCC, 05 thang máy chở người) và 03 thang bộ thoát hiểm, giao thông ngang là sảnh kết hợp hành lang.

- Tổng số căn hộ nhà ở xã hội của công trình là 924 căn. Tổng số lượng căn hộ có diện tích sử dụng lớn hơn 70m² là 66 căn, không có căn hộ nào có diện tích sử dụng lớn hơn 77m².

- Không gian sinh hoạt cộng đồng khu A bố trí tại tầng 1 NOXH2 lần lượt có diện tích là 238,2 m² và 471,9m² với tổng diện tích là 710,1m².

3.2. Chỉ tiêu quy hoạch xây dựng khu B

- Diện tích ô đất quy hoạch	: 13.905,3m ²
- Đất xây dựng công trình chính	: 5.325,0m ² , trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: 1.333,0m ² ,
+ Khối nhà NOXH2	: 3.992,0m ² ,

- Diện tích cây xanh, thể thao	: 5.345,0m ² , trong đó:
+ Diện tích cây xanh, bồn hoa	: 2.953,0m ² ,
+ Diện tích sân thể thao, đường dạo	: 1.325m ² ,
+ Diện tích bể bơi, phục vụ bể bơi	: 1.067m ² .
- Diện tích đường giao thông nội bộ	: 3.235,3m ² .
- Tổng diện tích sàn xây dựng	: 116.587,6m ² , trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: 33.219m ² ,
+ Khối nhà NOXH2	: 83.368,6m ² .
- Tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ ở	: 76.379,6m ² , trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: 22.074,8m ² ,
+ Khối nhà NOXH2	: 54.304,8m ² .
- Tổng diện tích sàn xây dựng tính hệ số sử dụng đất	: 100.955,8 m ² , trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: 29.060,8 m ² ,
+ Khối nhà NOXH2	: 71.895 m ² .
- Hệ số sử dụng đất	: 7,26 lần, trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: 2,09 lần,
+ Khối nhà NOXH2	: 5,17 lần.
- Mật độ xây dựng khối đế	: 38,29%.
- Mật độ xây dựng khối tháp	: 32,67%.
- Tầng cao công trình	: 25 tầng.
- Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái):	93,0m.
- Khoảng lùi	: 6,0-15,135m.
- Tổng số lượng căn hộ	: 1.144 căn, trong đó:
+ Khối nhà NOXH1	: 352 căn,
+ Khối nhà NOXH2	: 792 căn.
- Dân số dự kiến	: 2.829 người.
- Diện tích không gian sinh hoạt cộng đồng	: 660m ² .
- Tổng diện tích đỗ xe	: 10.213m ² .

Giải pháp thiết kế chi tiết của các công trình như sau:

a) Công trình NOXH1 tại khu B

Công trình NOXH1 có quy mô chiều cao là 25 tầng, diện tích xây dựng 1.333,0m², tổng diện tích sàn xây dựng là 33.219,0m², bố trí 352 căn hộ nhà ở xã hội. Giải pháp bố trí mặt bằng công năng các tầng cụ thể như sau:

- Tầng 1: chiều cao 5,2m, diện tích sàn 1.333,0m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất là 542,6m²), bố trí thương mại, dịch vụ phục vụ tòa nhà và các dịch vụ khác như: trực tầng, kỹ thuật, kho, khu vực đỗ xe (diện tích 570m²).

- Tầng 2-3: chiều cao lần lượt là 3,9m và 4,7m, diện tích sàn 1.333,0m²/tầng, bố trí khu kỹ thuật và không gian đỗ xe.



- Từ tầng 4 đến tầng 25: chiều cao 3,35m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.319m²/tầng (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất là 1.289m²), mỗi tầng được bố trí 16 căn hộ độc lập khép kín, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ là 22.074,8m². Các căn hộ có diện tích từ 34,2m² đến 77m². Tum thang có chiều cao 5,0m, diện tích 202m² bố trí kỹ thuật, mái che thang.

- Tổng số căn hộ nhà ở xã hội của công trình là 352 căn, trong đó có 22 căn hộ có diện tích sử dụng lớn hơn 70m², không có căn hộ nào có diện tích sử dụng lớn hơn 77m².

- Giao thông đứng bố trí trong công trình gồm 05 thang máy dành cho cư dân (trong đó có 01 thang máy chở hàng kết hợp chở người, 01 thang máy 2 cửa vừa chở người kết hợp chở rác, 01 thang PCCC) và 02 thang bộ thoát hiểm, giao thông ngang là sảnh kết hợp hành lang.

b) Công trình NOXH2 tại khu B

Công trình NOXH2 có quy mô chiều cao là 25 tầng, diện tích xây dựng 3.992,0m², tổng diện tích sàn xây dựng là 83.368,6m², bố trí 792 căn hộ nhà ở xã hội. Giải pháp bố trí mặt bằng công năng các tầng cụ thể như sau:

- Tầng 1: chiều cao 5,2m, diện tích sàn 3.992,0m² (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất là 2.124,4m²), bố trí thương mại, dịch vụ phục vụ tòa nhà và các dịch vụ khác như: trực tầng, kỹ thuật, kho, phòng sinh hoạt cộng đồng (diện tích 660m²), khu vực để xe (diện tích 437m²)

- Tầng 2-3: chiều cao lần lượt là 3,9m và 4,7m, diện tích sàn 3.992m²/tầng, bố trí khu kỹ thuật và không gian để xe.

- Từ tầng 4 đến tầng 25 được chia thành 02 khối tháp như sau:

+ Tháp NOXH2.1 gồm các tầng từ tầng 4 đến tầng 25, chiều cao 3,35m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.262,4m²/tầng (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất là 1.228m²), mỗi tầng được bố trí 14 căn hộ độc lập khép kín, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ là 20.999m². Các căn hộ có diện tích từ 49,2m² đến 77m². Tum thang có chiều cao 5,0m, diện tích 189m² bố trí kỹ thuật, mái che thang.

Giao thông đứng bố trí trong công trình gồm 05 thang máy dành cho cư dân (trong đó có 01 thang máy chở hàng kết hợp chở người, 01 thang máy 2 cửa vừa chở người kết hợp chở rác, 01 thang PCCC, 02 thang bộ chở người) và 02 thang bộ thoát hiểm, giao thông ngang là sảnh kết hợp hành lang.

+ Tháp NOXH2.2 gồm các tầng từ tầng 4 đến tầng 25, chiều cao 3,35m/tầng, diện tích sàn khoảng 1.964,4m²/tầng (trong đó, diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất là 1.923,7m²), mỗi tầng được bố trí 22 căn hộ độc lập khép kín, tổng diện tích sàn sử dụng căn hộ là 33.305,8m². Các căn hộ có diện tích từ 39,1m² đến 77m². Tum thang có chiều cao 5,0m, diện tích 214m² bố trí kỹ thuật, mái che thang

Giao thông đứng bố trí trong công trình gồm 07 thang máy dành cho cư dân (trong đó có 01 thang máy 2 cửa chở hàng và chở rác kết hợp chở người, 02 thang PCCC, 04 thang máy chở người) và 03 thang bộ thoát hiểm, giao thông ngang là sảnh kết hợp hành lang.

- Tổng số căn hộ nhà ở xã hội của công trình là 792 căn, trong đó số lượng căn hộ có diện tích sử dụng lớn hơn 70m² là 132 căn, không có căn hộ nào có diện tích sử dụng lớn hơn 77m².

- Phương án thiết kế bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng khu B tại tầng 1 khối NOXH2 có diện tích là 660m².

4. Thiết kế kết cấu các công trình nhà ở xã hội

Các công trình được thiết kế với giải pháp kết cấu tương tự nhau, cụ thể:

a) Giải pháp thiết kế phân ngầm

- Giải pháp kết cấu cọc chịu lực cho các tòa nhà là sử dụng cọc khoan nhồi đường kính $D = 1.000\text{mm}$ và $D = 1.200\text{mm}$ kết hợp với cọc ép BTCT với tiết diện $400 \times 400\text{mm}$.

- Cọc khoan nhồi BTCT đường kính $D = 1200\text{mm}$ với chiều dài khoảng 48m đến 54m, mũi cọc cắm vào lớp đất cát vừa lẫn sỏi sạn trạng thái rất chặt – chặt, sức chịu tải dự kiến của cọc đơn là 9.200kN, cọc khoan nhồi BTCT đường kính $D = 1000\text{mm}$ với chiều dài lần lượt là 32m và 46m, mũi cọc cắm vào lớp đất cát hạt thô lẫn sạn màu xám vàng, nâu trắng, kết cấu chặt, sức chịu tải thiết kế cọc đơn lần lượt là 3.250kN và 6.000kN.

- Khu vực thấp tầng (khối đế) sử dụng cọc ép BTCT kích thước $400 \times 400\text{mm}$ chiều dài khoảng 12m, mũi cọc đến lớp đất cát mịn màu vàng kết cấu chặt, sức chịu tải dự kiến cọc 800kN.

- Hệ đài móng của công trình sử dụng bê tông cốt thép toàn khối, chiều cao các đài móng chính là 2.000mm, 2.500mm và 3.000mm, các đài móng được liên kết với nhau bằng hệ dầm móng $600 \times 1.200\text{mm}$. Đài cọc tại vị trí sử dụng cọc ép BTCT $400 \times 400\text{mm}$ cao 800mm, liên kết với nhau bằng hệ giằng móng $400 \times 600\text{mm}$ và $400 \times 700\text{mm}$.

b) Giải pháp kết cấu phân thân của công trình

Các khối nhà thuộc có quy mô tương đương, do đó giải pháp kết cấu phân thân được thiết kế tương tự gồm hệ hỗn hợp khung vách - lõi kết hợp sàn dầm bê tông cốt thép đổ tại chỗ, với các tiết diện chính như sau:

- Từ tầng 1 - tầng 3 sử dụng hệ vách lõi dày 300mm kết hợp hệ vách đơn dày 400mm. Hệ dầm sàn với các tiết diện dầm: $400 \times 600\text{mm}$, $300 \times 500\text{mm}$, $220 \times 400\text{mm}$,.. và chiều dày sàn là 200mm.

- Từ tầng 4 - tầng 25 sử dụng hệ vách lõi dày 300mm kết hợp hệ vách đơn dày 300 mm. Hệ dầm sàn với các tiết diện dầm: $400 \times 500\text{mm}$, $400 \times 400\text{mm}$, $300 \times 500\text{mm}$, $220 \times 400\text{mm}$,.. và chiều dày sàn là 170mm.

- Lõi thang máy dày 300mm.

5. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp điện các công trình nhà ở xã hội

- Nguồn cung cấp điện chính cho công trình được lấy từ lưới điện trung thế 22kV của khu vực cấp điện mạch vòng, sử dụng cáp chống thấm dọc 24kV luồn trong ống HDPE dẫn đến khu vực đặt các trạm trụ có bố trí tủ RMU, máy biến áp sử dụng máy biến áp khô đặt trên trụ. Dự án có bố trí 02 trạm biến áp 22/0.4kV có tổng công suất 13.000kVA gồm 04 máy biến áp: $4 \times 2.000\text{kVA}$ và 02 máy biến áp: $2 \times 2.500\text{kVA}$ để cấp điện cho toàn bộ phụ tải điện trong công trình. Ngoài ra,

Handwritten signature

X.H.C
 UC
 HOẠT
 XÃ
 80

dự án được thiết kế 02 máy phát điện với công suất $2 \times 2.000\text{kVA}$ cấp điện cho các phụ tải ưu tiên trong trường hợp mất điện. Khu A đặt 1 máy biến áp 2.500kVA , 2 máy biến áp 2.000kVA đặt máy ở vị trí đầu dây nhà NOXH1 giáp ranh giới khu đất. Khu B đặt 1 máy biến áp 2500kVA , 2 máy biến áp 2.000kVA đặt máy ở vị trí đầu dây nhà NOXH1 giáp ranh giới khu đất.

- Cấp điện từ máy biến áp đến tủ hạ thế sử dụng cáp đồng Cu/XLPE/PVC và tủ ATS cấp đến tủ hạ thế sử dụng cáp đồng hạ thế CU/XLPE/DSTA/PVC cách điện $0,4/1\text{kV}$ luôn ống HDPE đi ngầm đất. Tủ điện tổng cấp điện cho các tầng sử dụng phương án cấp điện hình tia, cáp điện được đặt trong thang máng cáp theo trục đứng đi trong trục kỹ thuật điện cấp đến tủ điện tầng. Tủ điện các tầng được đặt trong phòng kỹ thuật điện cấp cho các phòng dây và cáp đi trong thang, máng cáp chạy dọc theo tuyến hành lang dẫn đến bảng điện phòng.

- Chống sét cho dự án sử dụng kim thu sét phát xạ sớm có bán kính bảo vệ 100m kết hợp với dây thoát sét dây CU/PVC 70mm^2 .

6. Giải pháp thiết kế hệ thống cấp nước các công trình nhà ở xã hội

- Nguồn nước cấp cho công trình được lấy từ đường ống cấp nước dịch vụ của khu vực. Bể nước ngầm chứa nước sinh hoạt + nước chữa cháy có dung tích như sau:

+ Khu A: Dung tích bể ngầm 1.148m^3 , trong đó dung tích nước sinh hoạt 680m^3 , dung tích nước chữa cháy 468m^3 .

+ Khu B: Dung tích bể ngầm 1.138m^3 , trong đó dung tích nước sinh hoạt 670m^3 , dung tích nước chữa cháy 468m^3 .

- Bể nước mái của công trình được thiết kế riêng để phục vụ sinh hoạt và PCCC với dung tích như sau:

+ Khu A: Dung tích bể nước sinh hoạt 200m^3 , đặt tại mái công trình, trong đó tại mái NOXH1 bố trí 50m^3 , tại mái NOXH 2.1 bố trí 50m^3 , tại mái NOXH2.2 bố trí 100m^3 , dung tích bể chữa cháy trên mái là 120m^3 (mỗi tháp bố trí 01 bể 40m^3).

+ Khu B: Dung tích bể nước sinh hoạt 195m^3 , đặt tại mái công trình, trong đó tại mái NOXH 1 bố trí 60m^3 , tại mái NOXH 2 bố trí 50m^3 , tại mái NOXH2.2 bố trí 85m^3 , dung tích bể chữa cháy trên mái là 120m^3 (mỗi tháp bố trí 01 bể 40m^3).

- Hệ thống cấp nước khối tháp của công trình được chia thành các vùng chính cấp nước trong đó có bố trí van giảm áp và bơm tăng áp để đảm bảo áp lực nước sử dụng cho các khu vực của dự án. Cấp nước nóng sử dụng bình nước nóng cục bộ.

7. Giải pháp thiết kế hệ thống thoát nước các công trình nhà ở xã hội

Hệ thống thoát nước của công trình được thiết kế riêng biệt cho các loại nước thải sau:

- Nước rửa vệ sinh các khu vực căn hộ, vệ sinh công cộng được thu vào các ống đứng thoát nước rửa, các ống đứng thoát nước rửa được kết nối với nhau trước khi thoát vào bể xử lý nước thải tập trung của toàn khu.

BH

- Thoát nước nước xí, tiểu các khu vệ sinh dẫn về các ống đứng thoát nước xí, các ống đứng thoát xí được kết nối với nhau thoát đến bể tự hoại của từng nhà xử lý sơ bộ trước khi thoát vào bể xử lý nước thải tập trung của toàn khu.

- Thoát nước bếp được thu vào các ống đứng thoát nước rửa bếp, các ống đứng thoát nước bếp được kết nối với nhau thoát đến bể tách mỡ của từng nhà xử lý sơ bộ trước khi thoát vào bể xử lý nước thải tập trung của toàn khu.

- Thoát nước rửa sàn tầng hầm: được thu về hố bom đặt ở tầng hầm, tại đây được bơm lên hồ ga thoát nước mưa ngoài nhà.

- Nước mưa mái và logia được thu vào các ống đứng thoát nước mưa, các ống đứng thoát mưa được kết nối với nhau trước khi thoát ra hệ thống thoát nước mưa bên ngoài dự án.

- Trạm xử lý nước thải tập trung khu A có công suất: 750m³/ngđ.

- Trạm xử lý nước thải tập trung khu B có công suất: 750m³/ngđ.

8. Các giải pháp thiết kế hệ thống kỹ thuật khác của Dự án

Hệ thống thông gió, điều hòa không khí, thông tin liên lạc được thiết kế đồng bộ theo công nghệ do người quyết định đầu tư thực hiện thẩm định theo quy định tại Khoản 14 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.

IV. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI

Phạm vi và nguyên tắc thẩm định:

- Cục Quản lý hoạt động xây dựng thực hiện thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng các nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 58 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 15 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14) trên cơ sở hồ sơ trình thẩm định, không xem xét đánh giá các nội dung khác ngoài các nội dung quy định này;

- Nội dung thẩm định liên quan đến quy hoạch của cơ quan chuyên môn về xây dựng quy định tại Luật Xây dựng chỉ trong phạm vi xem xét sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng; không chịu trách nhiệm xem xét về trình tự, thủ tục phê duyệt, sự thống nhất, sự phù hợp giữa các cấp độ quy hoạch xây dựng và sự đầy đủ của nội dung đề án quy hoạch xây dựng;

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng chỉ đánh giá sự phù hợp của dự án với nội dung trong văn bản liên quan đến thủ tục về đầu tư, thủ tục về môi trường và thủ tục về phòng cháy chữa cháy theo quy định của pháp luật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, không xem xét và chịu trách nhiệm về trình tự, thủ tục, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về môi trường và pháp luật về phòng cháy chữa cháy theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 14 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Cơ quan chuyên môn của người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm thẩm định các nội dung theo quy định tại Điều 57 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 14 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14);

BK

...N
UẢN
ĐỘ
Y DƯ
XAV

- Đơn vị trình thẩm định và người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm về tính trung thực, nội dung và các thông tin khác liên quan đến hồ sơ trình thẩm định; kết quả thẩm định của Cục Quản lý hoạt động xây dựng không làm giảm trách nhiệm của người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, các nhà thầu tư vấn lập hồ sơ khảo sát, thiết kế về tính pháp lý, chính xác của các số liệu tại hồ sơ trình thẩm định do mình thực hiện và các sai sót (nếu có) chưa nêu trong báo cáo thẩm định.

1. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc) được lập phù hợp với Điều 52 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 10 Điều 1 của Luật số 62/2020/QH14, đầy đủ nội dung theo quy định tại Điều 54 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Các nhà thầu lập thiết kế cơ sở, thẩm tra thiết kế, nhà thầu khảo sát xây dựng (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ năng lực, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ.

- Chủ nhiệm thiết kế, thẩm tra thiết kế, chủ nhiệm khảo sát, chủ trì thiết kế, thẩm tra thiết kế các bộ môn (được nêu tại Mục II.3 văn bản này) có chứng chỉ hành nghề, lĩnh vực, phạm vi hoạt động và thời hạn phù hợp với công việc thực hiện theo quy định tại Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ và quy định của Luật Kiến trúc.

2. Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch hoặc phương án tuyến công trình, vị trí công trình được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận

Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc) có các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng cơ bản phù hợp với Quyết định số 2271/QĐ-UBND ngày 17/6/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc Cầu Hạc, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (QH2271). Đối chiếu các chỉ tiêu quy hoạch tại hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án với quy hoạch chi tiết 1/500 thực hiện dự án thể hiện dưới các bảng sau (Bảng 6, Bảng 7):

Bảng 6: Đánh giá chỉ tiêu sử dụng đất của Dự án với Quy hoạch chi tiết

TT	Loại đất/chỉ tiêu	Theo QH2271	Theo Hồ sơ TKCS	Ghi chú
A	Khu A	14.097,6m ²	14.097,6m ²	Phù hợp
1	Diện tích xây dựng NOXH1	1.234,7m ²	1.231,4m ²	Giảm 3,3m ²
2	Diện tích xây dựng NOXH2	4.181,7m	4.167,3m ²	Giảm 14,4m ²
3	Đất cây xanh thể thao	5.616,4m ²	5.623,0m ²	Tăng 6,6m ²

	- Đất cây xanh, bồn hoa		2.884,0m ²	- ¹
	- Đất thể thao		1.338,0m ²	-
	- Đất bể bơi		1.401,0m ²	-
4	Đất giao thông sân đường nội bộ	3.064,8m ²	3.075,9m ²	Tăng 11,1m ²
B	Khu B	13.905,3m²	13.905,3m²	Phù hợp
1	Diện tích xây dựng NOXH1	1.337,8m ²	1.333,0m ²	Giảm 4,8m ²
2	Diện tích xây dựng NOXH2	3.999,5m ²	3.992,0m ²	Giảm 7,5m ²
3	Đất cây xanh thể thao	5.282,0m ²	5.345,0	Tăng 63m ²
	- Đất cây xanh, bồn hoa	-	2.953,0m ²	- ²
	- Đất thể thao	-	1.325,0m ²	-
	- Đất bể bơi	-	1.067,0m ²	-
4	Đất giao thông sân đường nội bộ	3.286,0m ²	3.235,3m ²	Giảm 50,7m ²

Đối chiếu các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng của các công trình nhà ở xã hội tại 02 khu đất với quy hoạch chi tiết QH2271 như sau:

Bảng 7: Đánh giá các chỉ tiêu tại quy hoạch chi tiết

TT	Nội dung	Theo QH2271	Theo hồ sơ TKCS	Ghi chú
A	Khu A			
1	Tổng diện tích khu đất	14.097,6m ²	14.097,6m ²	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng công trình	5.416,4m ²	5.398,7m ²	Giảm 17,7m ²
	- Khối NOXH1	1.234,7m ²	1.231,4m ²	Giảm 3,3m ²
	- Khối NOXH2	4.181,7	4.167,3m ²	Giảm 14,4m ²
3	Mật độ xây dựng	40%	38,3%	Giảm 1,7%
4	Tổng diện tích sàn	-	124.013,3m ²	-
5	Tổng diện tích sàn căn hộ ở	-	81.213,0m ²	-
6	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	-	109.966,7m ²	-
7	Hệ số sử dụng đất (theo QCVN 01:2021/BXD)	9,6 lần	7,8 lần	Giảm 1,8 lần
8	Số tầng nổi	25 tầng	25 tầng	Phù hợp
9	Tổng số căn hộ NOXH		1.232 căn	
10	Dân số dự kiến		3.008 người	- ³
11	Diện tích sinh hoạt cộng đồng		710,1m ²	-
12	Tổng diện tích đỗ xe		10.669,4m ²	-
13	Khoảng lùi công trình	Tối thiểu 6,0m	6-10,35m	Phù hợp
14	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)		93	Phù hợp
B	Khu B			
1	Tổng diện tích khu đất	13.905,3m ²	13.905,3m ²	Phù hợp
2	Diện tích xây dựng công trình	5.337,3m ²	5.325m ²	Giảm 12,3m ²
	- Khối NOXH1	1.337,8m ²	1.333,0m ²	Giảm 4,8m ²

¹ Phù hợp Bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD, tương ứng diện tích cây xanh tối thiểu là 2.819,52m² (chiếm 20%).

² Phù hợp Bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD, tương ứng diện tích cây xanh tối thiểu là 2.781,06m² (chiếm 20%).

³ Tương ứng 27m²/người.



TT	Nội dung	Theo QH2271	Theo hồ sơ TKCS	Ghi chú
	- Khối NOXH2	3.999,5m ²	3.992,0m ²	Giảm 7,5m ²
3	Mật độ xây dựng	40%	38,29%	Giảm 1,71%
4	Tổng diện tích sàn	-	116.587,6 m ²	-
5	Tổng diện tích sàn căn hộ ở	-	76.379,6 m ²	-
6	Tổng diện tích sàn tính hệ số sử dụng đất	-	100.955,8 m ²	-
7	Hệ số sử dụng đất (theo QCVN 01:2021/BXD)	9,6 lần	7,26 lần	Giảm 2,34 lần
8	Số tầng nổi	25 tầng	25 tầng	Phù hợp
9	Tổng số căn hộ NOXH	-	1.144 căn	-
10	Dân số dự kiến		2.829 người	- ⁴
11	Diện tích sinh hoạt cộng đồng		660m ²	-
12	Tổng diện tích đỗ xe		10.213m ²	-
13	Khoảng lùi công trình		6 – 13,35m	Phù hợp
14	Chiều cao công trình (tính từ cốt sàn đến đỉnh mái)		93	Phù hợp
C	Quy mô dân số tổng thể dự án	6.000-7.000 người	5.837 người	Giảm 163 người
D	Tổng diện tích cây xanh, bồn hoa	-	5.837m ²	- ⁵

- Hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án có các chỉ tiêu quy hoạch cơ bản phù hợp với các chỉ tiêu tại quy hoạch phân xây dựng tỷ lệ 1/2.000 khu vực thực hiện dự án đã được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 3155/QĐ-UBND ngày 26/07/2024 (QH3155).

Bảng 8: Đánh giá các chỉ tiêu tại quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000

TT	Loại đất/chỉ tiêu	Theo QH3155	Theo hồ sơ TKCS	Ghi chú
1	Chức năng sử dụng đất	Nhóm nhà ở - Nhà ở xã hội	Nhà ở xã hội	Phù hợp
2	Diện tích khu đất khoảng:	2,8ha	2,8ha	Phù hợp
	<i>Khu A</i> ⁶	1,41ha	14.097,6m ²	Phù hợp
	<i>Khu B</i> ⁷	1,39ha	13.905,3m ²	Phù hợp
3	Tầng cao xây dựng công trình	25 tầng	25 tầng	Phù hợp
4	Mật độ xây dựng	Tối đa 40%	38,29%-38,3%	Phù hợp
5	Hệ số sử dụng đất	Tối đa 10 lần	7,26-7,8 lần	Phù hợp
7	Dân số	-	5.837 người	- ⁸

Hồ sơ thiết kế cơ sở có điều chỉnh giảm chỉ tiêu quy hoạch xây dựng (về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất) như đã nêu tại Bảng 6, Bảng 7. Về nội dung này, chủ đầu tư cần thông báo tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý về quy hoạch xây dựng để quản lý theo quy định và thẩm quyền trước khi phê duyệt

⁴ Tương ứng 27m²/người.

⁵ Phù hợp mục 2.2 QCVN 01:2021/BXD (đáp ứng 1m²/người) và Bảng 2.11 QCVN 01:2021/BXD tương ứng tối thiểu là 5.600,6m² (chiếm 20% tổng diện tích khu đất).

⁶ Ô đất ký hiệu NOXH-05 tại QH3155

⁷ Ô đất ký hiệu NOXH-04 tại QH3155

⁸ Phù hợp với QH2271.

dự án; trường hợp cơ quan này có ý kiến khác so với hồ sơ trình thẩm định tại Văn bản này, đề nghị hoàn thiện hồ sơ và trình thẩm định lại.

3. Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận, với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có)

Nội dung Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc) có các thông tin cơ bản phù hợp với nội dung nêu tại Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 10/5/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc chấp thuận chủ trương đầu tư (QĐ1569) và Quyết định số 1453/QĐ-UBND ngày 29/4/2023 về việc chấp thuận nhà đầu tư (QĐ1453). Theo hồ sơ trình thẩm định, việc đánh giá sự phù hợp của Dự án với pháp lý về đầu tư như sau:

Bảng 9: Đánh giá sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư

TT	Nội dung	Theo QĐ1569 và QĐ1453	Theo BCNCKT trình thẩm định	Ghi chú
1	Tên dự án	Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc Cầu Hạc)	Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc Cầu Hạc)	Phù hợp
2	Nhà đầu tư	Liên danh 03 nhà đầu tư: - Công ty cổ phần Vietincons - Công ty cổ phần Vinaconex21 - Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội	Liên danh 03 nhà đầu tư: - Công ty cổ phần Vietincons - Công ty cổ phần Vinaconex21 - Công ty cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội	Phù hợp
3	Địa điểm xây dựng	Phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa	Phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa	Phù hợp
4	Mục tiêu dự án	Xây dựng dự án nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân có thu nhập thấp trên địa bàn, cụ thể hoá điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hoá được Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 2271/QĐ-UBND ngày 17/6/2020.	Dự án Nhà ở xã hội	Phù hợp
5	Quy mô dự án	- Tổng diện tích đất khoảng 28.002,9m ² , trong đó khu A là 14.097,6m ² , khu B là 13.905,3m ² .	- Tổng diện tích đất khoảng 28.002,9m ² , trong đó khu A là 14.097,6m ² , khu B là 13.905,3m ² .	- Diện tích các khu đất: Phù hợp.



Handwritten signature

Handwritten signature

TT	Nội dung	Theo QĐ1569 và QĐ1453	Theo BCNCKT trình thẩm định	Ghi chú
		- Khu A: + Công trình NOXH1: Diện tích xây dựng 1.234,7m ² , tổng diện tích sàn 30.867,5m ² , cao 25 tầng. + Công trình NOXH2: Diện tích xây dựng 4.182,3m ² , tổng diện tích sàn 93.793,2m ² , cao 25 tầng. + Diện tích cây xanh, thể thao, sân đường nội bộ: 8.681,2m ² . - Khu B: + Công trình NOXH1: Diện tích xây dựng 1.337,8m ² , tổng diện tích sàn 33.445m ² , cao 25 tầng. + Công trình NOXH2: Diện tích xây dựng 4.000m ² , tổng diện tích sàn 83.639m ² , cao 25 tầng. + Diện tích cây xanh, thể thao, sân đường nội bộ: 8.568m ²	- Khu A: + Công trình NOXH1: Diện tích xây dựng 1.231,4m ² , tổng diện tích sàn 30.655,4m ² , cao 25 tầng. + Công trình NOXH2: Diện tích xây dựng 4.167,3m ² , tổng diện tích sàn 93.347,9m ² , cao 25 tầng. + Diện tích cây xanh, thể thao, sân đường nội bộ: 8.698,9m ² . - Khu B: + Công trình NOXH1: Diện tích xây dựng 1.333m ² , tổng diện tích sàn 33.219m ² , cao 25 tầng. + Công trình NOXH2: Diện tích xây dựng 3992m ² , tổng diện tích sàn 83.368,6m ² , cao 25 tầng. + Diện tích cây xanh, thể thao, sân đường nội bộ: 8.580,3m ²	- Khu A: + NOXH1: DTXD giảm 3,3m ² , tổng DTS giảm 212,1m ² . + NOXH2: DTXD giảm 15m ² , tổng DTS giảm 445,3m ² . + Diện tích cây xanh, thể thao, sân đường nội bộ tăng 17,7m ² . - Khu B: + NOXH1: DTXD giảm 4,8m ² , tổng DTS giảm 226m ² . + NOXH2: DTXD giảm 8m ² , tổng DTS giảm 270,4m ² . + Diện tích cây xanh, thể thao, sân đường nội bộ tăng 12,3m ² .
6	Số lượng căn hộ	2.400 căn hộ	2.376 căn hộ	Giảm 24 căn hộ
7	Tổng mức đầu tư	3.721,297 tỷ đồng	3.721,297 tỷ đồng	Phù hợp
8	Tiến độ thực hiện	Quý III/2023 ÷ Quý III/2028	Quý III/2023 ÷ Quý III/2028	Phù hợp

Chủ đầu tư cần tổng hợp báo cáo cơ quan có thẩm quyền tại địa phương biết và quản lý về một số nội dung thay đổi so với chủ trương đầu tư đã được chấp thuận như đã nêu tại Bảng 9.

Theo hồ sơ thiết kế cơ sở trình thẩm định, dự án có bố trí 220 căn hộ có diện tích trên 70m² và nhỏ hơn 77m² (chiếm 9,26% tổng số lượng căn hộ của dự án) là phù hợp với quy định nêu tại điểm c khoản 1 Điều 27 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ (hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/8/2024, trước thời điểm trình thẩm định). Đề nghị liên danh chủ đầu tư căn cứ nội dung quy định tại Điều 78 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP để báo cáo UBND tỉnh Thanh Hoá về nội dung bố trí căn hộ như đã nêu để quản lý theo quy định trước khi phê duyệt dự án, trường hợp cơ quan này có ý kiến khác với nội dung bố trí căn hộ như đã nêu tại Văn bản này, đề nghị chủ đầu tư hoàn thiện, chỉnh sửa hồ sơ và trình thẩm định lại khi có yêu cầu.

Theo hồ sơ trình thẩm định, dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hoá) thuộc danh mục dự án kêu gọi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Thanh Hoá giai đoạn

2021-2025 đã được UBND tỉnh Thanh Hoá phê duyệt tại Quyết định số 3795/QĐ-UBND ngày 29/9/2021. Đề nghị Liên danh các nhà đầu tư có trách nhiệm rà soát, tổng hợp và báo cáo UBND tỉnh Thanh Hoá về quy mô, cơ cấu sản phẩm căn hộ để được cập nhật, quản lý trong Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà cho các giai đoạn tiếp theo của địa phương.

4. Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị

Khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật của dự án với khu vực theo hồ sơ trình thẩm định là khả thi, cụ thể:

- Dự án đã có các thỏa thuận đầu nối hạ tầng với cơ quan quản lý chuyên ngành: Văn bản số 3225/PCTH-KD ngày 13/12/2023 của Công ty Điện lực Thanh Hóa; Văn bản số 252/CV-CN ngày 19/9/2024 của Công ty cổ phần Cấp nước Thanh Hóa; Văn bản số 344/SC-KT ngày 25/3/2024 của Công ty TNHH MTV Sông Chu.

- Trong giai đoạn tiếp theo, chủ đầu tư cần yêu cầu đơn vị tư vấn có tính toán chi tiết để đảm bảo các công suất và vị trí đầu nối phù hợp với quy hoạch và thỏa thuận đối nối đã được cấp.

5. Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường

Giải pháp thiết kế cơ sở của Dự án được tư vấn thiết kế đề xuất, nhà thầu thẩm tra đánh giá, chủ đầu tư chấp thuận trình thẩm định hợp lý về đảm bảo an toàn xây dựng, cơ bản phù hợp yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường, cụ thể:

- Tại mục 5.3.2 Báo cáo thẩm tra số 89/2024/BC-KATEXCO ngày 08/9/2024 của Công ty cổ phần ứng dụng và phát triển công nghệ xây dựng Katexco đã đánh giá giải pháp thiết kế cơ sở công trình bảo đảm an toàn xây dựng.

- Việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ: nội dung đánh giá về sự tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn về PCCC đã được nhà thầu thẩm tra đánh giá và được nêu tại Mục IV.6 văn bản này. Chủ đầu tư tổ chức thiết kế chi tiết các giải pháp PCCC cho công trình đảm bảo theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ, gửi hồ sơ đến cơ quan có thẩm quyền thẩm duyệt PCCC để được thẩm duyệt thiết kế về PCCC theo quy định. Trường hợp hồ sơ thiết kế sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm duyệt về PCCC có sự thay đổi, dẫn đến phải điều chỉnh thiết kế cơ sở đã được thẩm định tại Văn bản này và thuộc trường hợp phải được thẩm định điều chỉnh tại cơ quan chuyên môn về xây dựng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP của Chính phủ, đề nghị chủ đầu tư tổ chức điều chỉnh hồ sơ và trình thẩm định lại theo quy định.

- Dự án đã được UBND tỉnh Thanh Hóa cấp Giấy phép môi trường số 101/GP-UBND ngày 20/6/2024.

Giai đoạn thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở, chủ đầu tư tổ chức thẩm tra thiết kế và tổ chức thẩm định theo quy định tại Điều 83 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 (được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại khoản 25 Điều 1 của Luật

C.A
QUẢN
ĐỐC
DỰ
KAY

(Handwritten signature)

số 62/2020/QH14) để kết luận về an toàn xây dựng công trình. Trong đó, cần lưu ý kiểm soát đầy đủ số liệu về khảo sát địa chất để làm cơ sở tính toán, đánh giá, đảm bảo an toàn kết cấu công trình và công trình lân cận; xây dựng chỉ dẫn kỹ thuật, quy trình kiểm soát chất lượng và an toàn công trình đối với các giải pháp thiết kế này trong quá trình thi công, nghiệm thu theo quy định.

6. Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật

- Giải pháp thiết kế cơ sở tại hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng trình thẩm định tuân thủ hệ thống Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng; việc áp dụng các tiêu chuẩn xây dựng phù hợp quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Tại thuyết minh báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định đã đề xuất danh mục tiêu chuẩn áp dụng để lập thiết kế cơ sở. Khi xem xét, chấp thuận danh mục quy chuẩn, tiêu chuẩn áp dụng cho Dự án, người quyết định đầu tư chịu trách nhiệm rà soát, loại bỏ các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng đã hết hiệu lực, cập nhật các phiên bản mới đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở Dự án đã được Công ty cổ phần ứng dụng và phát triển công nghệ xây dựng Katexco thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 89/2024/BC-KATEXCO ngày 08/9/2024 và đánh giá tuân thủ theo các quy chuẩn kỹ thuật, tiêu chuẩn áp dụng cho công trình tại mục 5.4; đánh giá sự phù hợp của thiết kế cơ sở theo quy chuẩn 06:2022/BXD và sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD với các nội dung: (i) giao thông hoạt động phục vụ phòng cháy, chữa cháy, cứu nạn, cứu hộ; (ii) giải pháp thoát nạn; (iii) chữa cháy và cứu nạn; (iv) khoang cháy như nêu tại mục 5.3 và Phụ lục 1 kèm theo Báo cáo thẩm tra.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm bố trí đủ chỗ để xe, không gian sinh hoạt cộng đồng và một số tiện ích theo nội dung nêu tại hồ sơ trình thẩm định để đảm bảo phù hợp quy chuẩn kỹ thuật hiện hành, cụ thể như sau:

Bảng 10: Đánh giá một số tiện ích của dự án

TT	Nội dung	Theo yêu cầu	Theo TKCS trình thẩm định	Ghi chú
I	KHU A			
1	Diện tích đỗ xe NOXH1, trong đó	2.676,1m ²	2.680m ²	Đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình
	Diện tích đỗ xe của căn hộ ở	2.423,8m ²	2.680m ²	Đảm bảo nhu cầu
	Diện tích đỗ xe chức năng dịch vụ thương mại	252,3m ²		
2	Diện tích đỗ xe máy, xe đạp	1.848 m ²	2.584,3 m ²	Phù hợp ⁹
3	Diện tích đỗ xe NOXH2	7.540,2m ²	7.989,4m ²	Đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình
	Diện tích đỗ xe của căn hộ ở	7.321,6m ²	7.989,4m ²	Đảm bảo nhu cầu
	Diện tích đỗ xe chức năng dịch vụ thương mại	218,6m ²		

⁹ Theo mục 2.2.17 QCVN 04:2021/BXD.

TT	Nội dung	Theo yêu cầu	Theo TKCS trình thẩm định	Ghi chú
4	Diện tích đỗ xe máy, xe đạp	4.752m ²	5.594m ²	Phù hợp ¹⁰
5	Diện tích sinh hoạt cộng đồng bố trí tại tầng 1 khối nhà NOXH2.1 và NOXH2.2	690m ²	710,1m ²	Đáp ứng nhu cầu ¹¹
6	Số lượng thang máy	15,05 thang	20 thang	Phù hợp ¹²
	Khối nhà NOXH1	3,75 thang	5 thang	-
	Khối nhà NOXH2.1	11,3 thang	5 thang	-
	Khối nhà NOXH2.2		10 thang	-
II KHU B				
1	Diện tích đỗ xe NOXH1	2.701.75m ²	2.719m ²	Đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình
	Diện tích đỗ xe của căn hộ ở	2.649m ²	2.719m ²	Đảm bảo nhu cầu
	Diện tích đỗ xe chức năng dịch vụ thương mại	52,75m ²		
2	Diện tích đỗ xe máy, xe đạp	2.112m ²	2.589m ²	Phù hợp ¹³
3	Diện tích đỗ xe NOXH2	6.776,5m ²	7.512m ²	Đảm bảo nhu cầu đỗ xe của công trình
	Diện tích đỗ xe của căn hộ ở	6.516,6m ²	7.512.m ²	Đảm bảo nhu cầu
	Diện tích đỗ xe chức năng dịch vụ thương mại	259,9 m ²		
4	Diện tích đỗ xe máy, xe đạp	4.752m ²	5.843m ²	Phù hợp ¹⁴
5	Diện tích sinh hoạt cộng đồng bố trí tại tầng 1 khối nhà NOXH2.1 và NOXH2.2	640,7 m ²	660 m ²	Đáp ứng nhu cầu ¹⁵
6	Số lượng thang máy	14,15 thang	17 thang	Phù hợp ¹⁶
	Khối nhà NOXH1	4,09 thang	5 thang	-
	Khối nhà NOXH2.1	10,06 thang	5 thang	-
	Khối nhà NOXH2.2		7 thang	-

- Chủ đầu tư lưu ý bổ sung tính toán và các giải pháp kỹ thuật (về tốc độ và lưu lượng) cho hệ thống thang máy tại các khối công trình để đảm bảo đáp ứng yêu cầu sử dụng của dân cư trong quá trình sử dụng, vận hành của công trình.

- Trong bước triển khai tiếp theo, chủ đầu tư và các nhà thầu tư vấn thiết kế có trách nhiệm rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với hệ

¹⁰ Theo mục 2.2.17 QCVN 04:2021/BXD.

¹¹ Theo mục 2.2.7. QCVN 04:2021/BXD.

¹² Thang máy được tính toán theo mục 2.4.2 QCVN 04:2021/BXD với chỉ tiêu 70 căn hộ /thang, tương ứng với NOXH1 có 308 căn hộ (tối thiểu 05 thang), NOXH2 có 924 căn hộ (tối thiểu 13 thang). Với chỉ tiêu 200 dân/thang, tương ứng với NOXH1 có 749 dân (tối thiểu 3,75 thang), NOXH 2 có 2.260 dân (tối thiểu 11,3 thang).

¹³ Theo mục 2.2.17 QCVN 04:2021/BXD

¹⁴ Theo mục 2.2.17 QCVN 04:2021/BXD.

¹⁵ Theo mục 2.2.7. QCVN 04:2021/BXD.

¹⁶ Thang máy được tính toán theo mục 2.4.2 QCVN 04:2021/BXD với chỉ tiêu 70 căn hộ /thang, tương ứng với NOXH1 có 352 căn hộ (tối thiểu 05 thang), NOXH2 có 792 căn hộ (tối thiểu 11,3 thang). Với chỉ tiêu 200 dân/thang, tương ứng với NOXH1 có 818 dân (tối thiểu 4,09 thang), NOXH2 có 2.011 dân (tối thiểu 10,06 thang).

VIỆN
V L Y
N G
N G
N I N H

thống Quy chuẩn xây dựng hiện hành và các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình.

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

- Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Nhà ở xã hội phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá) chỉ đủ điều kiện tổng hợp trình phê duyệt sau khi đã hoàn thiện các nội dung nêu tại mục IV.2, IV.3 Văn bản này đảm bảo tuân thủ quy định.

- Trường hợp có sự khác biệt về số liệu và nội dung nêu tại văn bản này so với hồ sơ thiết kế xây dựng được thẩm định, đề nghị chủ đầu tư gửi ý kiến đến Cục Quản lý hoạt động xây dựng để xem xét làm rõ, đảm bảo tính thống nhất giữa văn bản thông báo kết quả thẩm định với hồ sơ thiết kế xây dựng đã được thẩm định.

2. Kiến nghị

- Chủ đầu tư và nhà thầu thiết kế hoàn toàn chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của hồ sơ trình thẩm định; phải rà soát, kiểm tra nội dung của hồ sơ thiết kế đảm bảo phù hợp với chủ trương đầu tư, các pháp lý về đầu tư xây dựng và quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng áp dụng; phải hoàn thiện các thủ tục cần thiết của dự án đảm bảo tuân thủ các quy định về Đầu tư, Đất đai, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng cũng như các quy định khác có liên quan trước khi thi công.

- Rà soát, điều chỉnh các chi tiết thiết kế đảm bảo phù hợp với các Quy chuẩn QCVN 05:2008/BXD, QCVN 10:2014/BXD, QCVN 13:2018/BXD, QCVN 04:2021/BXD, QCVN 02:2022/BXD, QCVN 03:2022/BXD; QCVN 06:2022/BXD và các tiêu chuẩn áp dụng, đảm bảo chất lượng thiết kế và an toàn xây dựng cho công trình.

- Lựa chọn phương án sử dụng vật liệu, thiết bị tiết kiệm năng lượng, hiệu quả đảm bảo QCVN 09:2017/BXD; sử dụng vật liệu xây không nung theo quy định tại Quyết định số 2171/QĐ-TTg ngày 23/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Chương trình phát triển vật liệu xây không nung tại Việt Nam đến năm 2030.

- Trước khi tiến hành thi công, chủ đầu tư cần liên hệ với cơ quan có thẩm quyền tại địa phương để được xác định chính xác mốc giới và ranh giới của các ô đất và cao độ mặt đất đặt công trình theo quy hoạch để đảm bảo việc thi công công trình phù hợp với quy hoạch được duyệt.

- Thiết kế, thi công xây dựng và sử dụng công trình, phải có biện pháp đảm bảo vệ sinh môi trường, đảm bảo an toàn cho công trình và công trình lân cận; rác thải phải được thu gom, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định.

- Chủ đầu tư có trách nhiệm nộp bản chụp (định dạng .PDF) tài liệu Báo cáo nghiên cứu khả thi công trình đã đóng dấu thẩm định về Cục Quản lý hoạt động xây dựng để lưu trữ theo quy định.

Trên đây là thông báo của Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư dự án Nhà ở xã hội

phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa (tại MBQH Khu ở và dịch vụ thuộc khu đô thị Bắc cầu Hạc phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hoá, tỉnh Thanh Hoá). Đề nghị Liên danh Công ty Cổ phần Viet Incons – Công ty Cổ phần Vinaconex 21 – Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại Hà Nội căn cứ các nội dung để báo cáo người quyết định đầu tư nghiên cứu, thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TT. Bùi Xuân Dũng (để b/c);
- UBND. tỉnh Thanh Hoá (để p/h quản lý);
- CTr. Cục QLHĐXD (để b/c);
- Sở XD Thanh Hoá (để p/h quản lý);
- Lưu: VT, QLTK (BĐD).

KT. CỤC TRƯỞNG
PHÓ CỤC TRƯỞNG



Ngô Hoàng Nguyên

VIỆT NAM

